

GEMEINDE ST. MARTIN

BEBAUUNGSPLAN "IM DÖRNEL" UND "IM DÖRNEL ZWISCHEN DEN ZWEI DÖRNEL-
WEGEN AM TEICH"

III. ÄNDERUNG UND II. ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEM § 9 ABS. 7 BauGB

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes / Rechts-
grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Martin hat in seiner Sitzung am 21.09.1992 den Beschluß zur Aufstellung des genehmigten Bebauungsplanes "Im Dörnel" und "Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich" (III. Änderung, II. Erweiterung) gefaßt.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991
(BGBl. I. S. 127)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. Nr. 3)
4. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO)
für Rheinland-Pfalz in der seit 1. April 1991 gültigen
Fassung

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Gemeinderat beschlossen die aktuellen Rechtsgrundlagen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan "Im Dörnel" und "Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich", inklusive aller Änderungen und Erweiterungen, anzuwenden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Dörnel" und "Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich" (II. Änderung, I. Erweiterung und I. Teilaufhebung) erhalten aufgrund der in

diesem Bebauungsplan (III. Änderung, II. Erweiterung) genannten Festsetzungen keine Gültigkeit mehr.

Alle vorherigen Fassungen des Bebauungsplanes werden gegenstandslos. Die textlichen Festsetzungen der bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes sind in die III. Änderung II. Erweiterung integriert.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der III. Änderung und II. Erweiterung ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Erläuterung der Planung

III. Änderung, II. Erweiterung

Infolge der ungünstigen topographischen Situation wurde der im Nord-Osten des Baugebietes angelegte Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 3630 von den Bewohnern kaum angenommen.

Die Spielgeräte sind darüberhinaus zwischenzeitlich zum größten Teil defekt, so daß der Gemeinderat der Gemeinde St. Martin am 10.06.1991 beschlossen hat, den bisherigen Spielplatz aufzulassen. Für die Neuanlage wurde eine geeignete Fläche (Befahrbarkeit auch mit Kinderwagen) westlich der Jahnstraße im derzeitigen Flurbereinigungsgebiet ins Auge gefaßt.

Die bisherige Spielplatzfläche soll zur Abrundung des Baugebietes einer Nutzung als Baufläche zugeführt werden (Planbereich D₁).

Die geplanten Erweiterungen des Baugebietes dienen der Abgrenzung der Ortslage zu den im Rahmen der Flurbereinigung neu entstehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus diesem Grunde werden die im Norden der Bauflächen C und D₁ neu entstehenden Parzellen als landwirtschaftliche Nutzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Im Flurbereinigungsverfahren wird darüberhinaus auch eine Parzelle östlich der Jahnstraße herausgetrennt, die das Bebauungsplangebiet in geeigneter Weise abgerundet und im Bebauungsplan als Baufläche D₂ ausgewiesen ist. Es entstehen somit zwei neue Wohneinheiten.

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise, Geschoßigkeit, Gestaltung baulicher Anlagen etc. sind weitestgehend an denen der angrenzenden Baugebiete A₁ und A₂ orientiert, so daß eine gestalterische Einfügung in die bereits bestehende Bebauung gewährleistet ist.

Aufgestellt in Kaiserslautern, April 1993

MECKLER + PARTNER

ANLAGE: Begründung zum Bebauungsplan "Im Dörnel" und "Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich"
II. Änderung, I. Erweiterung und I. Teilaufhebung

ANLAGE:

Begründung zum Bebauungsplan "Im Dörnel" und "Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich"

II. Änderung, I. Erweiterung und I. Teilaufhebung

Erfordernis der Planaufstellung / Erläuterung der Planung

Da in St. Martin eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum feststellbar ist, wird eine Erweiterung der WohnbaufläVhe um die Grundstücke mit den Plan-Nummern 4644, 4647, 4645 ebenso erforderlich, wie die Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken mit den Plan-Nummern 4628 und 4629. Auf diese Weise können statt bisher 2 Wohneinheiten, 7 neue Wohneinheiten geschaffen werden, welche das Neubaugebiet "Im Dörnel" in geeigneter Weise abrunden. Durch die Erweiterung um die Grundstücksnummern 4532 und 4533 wird eine weitere Wohneinheit geschaffen.

Aus diesen Maßnahmen ergeben sich auch Änderungen der textlichen Festsetzungen.

Die Teilaufhebung des Plangebietes um die Grundstücke mit den Plan-Nummern 467, 468, 495, 470/3 ergibt sich aus der Tatsache, daß diese zwischenzeitlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Bannholz" erfaßt sind.

Insgesamt werden durch die Änderung des Bebauungsplanes 8 neue Wohneinheiten geschaffen, wobei allein 7 Wohneinheiten auf den nord-östlichen Teilbereich entfallen.

Hierbei wird durch den Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden Bezug auf die im Altort vorherrschende Haus-Hof-Bauweise genommen.

Da sich diese Bebauung an einem abfallenden Gelände erstreckt, ist darauf hinzuweisen, daß bei den Wohneinheiten auf den Teilbereichen der Grundstücke mit den Plan-Nummern 4647, 4645 und 4629 die Abwasserentsorgung nicht durch natürliches Gefälle gewährleistet ist. Ggf. ist der Einbau von Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigung.

Anlage

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

"Im Dörnel"

und

"Im Dörnel zwischen den zwei Dörnelwegen am Teich"

- III. Änderung, II. Erweiterung -

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsgebietes wird die bisherige Spielplatzfläche im Nordosten auf dem Flurstück Nr. 3630 als Baufläche ausgewiesen. Damit geht eine durch wassergebundene Decke verdichtete Fläche von ca. 1 600 m² verloren, die jedoch nur eine negative Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt, da sie keine ökologischen Funktionen ausübt. Daraus ergibt sich folgende Wertermittlung.

1 600 m² x Wertfaktor 0,1 = 160 ökologische Einheiten.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der Mehrzweckhalle vorgesehen. Zur Zeit befindet sich hier eine öffentliche Grünfläche von ca. 890 m². Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll diese Fläche durch das Einbringen von heimischen Solitärgehölzen sowie das Anpflanzen von Sträuchern umgestaltet und ergänzt werden. Derzeit wächst auf der Fläche nur ein Kirschbaum, so daß der Bereich nach Beendigung des zu realisierenden Bebauungsplanes und den damit verbundenen Pflanzungen höher als zuvor zu bewerten ist. Die ökologische Höherwertung resultiert zudem aus der Tatsache, daß sich durch die Steigerung der Artenanzahl und -vielfalt der Gehölze mit der Zeit auch mehr heimische Vögel und Kleinsäuger im Baugebiet einfinden werden. Auf das Pflanzen von Nadelgehölzen muß verzichtet werden. Damit ergibt sich folgende Wertermittlung.

890 m² x Wertfaktor 0,5 = 445 ökologische Einheiten.

Somit ergibt sich bei 445 ökologischen Einheiten eine ökologische Höherwertung sowie ein ausreichender Ausgleich für die neu entstehenden Bauflächen.

Kaiserslautern,

MECKLER + PARTNER

i. A.

Dipl.-Ing. Klein



St. Martin, 18.10.1993

[Handwritten signature]

(R. Nieß)

Ortsbürgermeister